QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' April 2023

Kawza Numru: 7
Rikors Kostituzzjonali Numru:- 300/2021 JVC

Concetta *sive* Cettina Camilleri (K.I. 0447428M) u b'digriet datat 24 ta' April 2023 Vincent Camilleri, Maria Dolores sive Doris Camilleri, Maria Carmela sive Carmen Sammut, Josette Sant, Thomas Duckworth u Jessica Duckworth assumew l-atti flokk Concetta sive Cettina Camilleri stante illi Concetta sive Cettina Camilleri mietet fil-mori

vs

L-Avukat tal-Istat

Carmel *sive* Lino Chircop (K.I. 441142M) u

Bianca Chircop (K.I. 179248M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors fejn ir-rikorrenti Concetta sive Cettina Camilleri talbet kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti Concetta sive Cettina Camilleri hija l-propjetarja tal-fond 'Blanche House', Triq il-Ghasafar gia St. Francis Street, Hamrun, liema fond jinkera lill-intimati Carmel sive Lino Chircop u Bianca Chircop versu l-kera ta' mija u sitt Ewro u tletin centezmu (€106.30) kull tlett (3) xhur pagabbli bil-quddiem hekk kif evidenzat mic-cedola ta' depożitu tal-intimati ippreżentata nhar il-hdax (11) ta' Marzu tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin (2021), hawn annessa u mmarkata bhala Dok A.

2. Illi dan il-fond gie akkwistat mir-rikorrenti Camilleri, permezz ta' kuntratt ta' subemfitewsi datata sebgha u ghoxrin (27) ta' Ottubru elf disa' mija sitta u sittin (1966) fl-Atti tan-Nutar Dr George Cassar, fejn il-komparenti Rosario Cassar ceda, assenja u ttrasferixxa lill-komparenti l-iehor u cioe Joseph Camilleri, ir-ragel defunt tar-rikorrenti, li xtara u akkwista s-subutili dominju perpetwu ta' bicca art fabbrikabbli il-Hamrun, formanti parti mill-ghalqa msejha "Tas-Samra" tal-kejl ta' cirka wiehed u sebghin punt decimeli tnejn qasab kwadri (72.2 q.k.) b'faccata ta' disa' qasab fuq l-estenzjoni ta' Saint Francis Street,

tmiss dina l-art mit-tramuntana ma' nofs il-wisgha tat-triq li hija estenzjoni ta' Saint Francis Street, ilvant ma' propjeta tal-istess Roasrio Cassar u nofsinhar ma' propjeta ta' l-ahwa Zahra, suggetta dina l-art ghac-cens u subcens perpetwu ta' tnejn u erbghin lira erbatax-il xelin u erba soldi (£42.14.4) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem b'effett mill-erbatax ta' Ottubru tal-elf disa' mija sitta u sittin (14/10/1966), minn kull haga ohra libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, hekk kif evidenzat mill-kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dok B.

3. Illi skond it-testment ta' nhar is-sebgha (7) ta' Frar elf disa' mija sitta u tmenin (1986) fl-atti tan-Nutar Dr Maurice Gambin ir-rikorrenti kif ukoll id-defunt Joseph Camilleri hallew reciprokament lil xulxin in piena u assoluta propieta dak kollu li fil-gurnata ta' mewthom ikun jinstab fid-dar ta' abitazzjoni taghhom mill-ghatba l-gewwa (*a limine intus*) inklużi oggetti ta' deheb, hagar u metalli prezzjuzi, u flus kontanti, kollox inkluż u xejn eskluż, wkoll il-karozza iew karozzi tieghu, kif ukoll l-użufrutt, l-uzu u t-tgawdija ta' dak kollu li jkunu jippossjedu fil-gurnata ta' mewthom, hekk kif evidenzat mit-testment hawn anness u mmarkat bhala Dok C.

4. Illi sussegwentement ir-ragel defunt tar-rikorrenti u cioe Joseph Camilleri pprevalixxa ruhu mill-fakulta moghtija lilu bl-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili u feda c-cens tal-fond 'Blanche House', Triq il-Ghasafar gia St. Francis Street, Hamrun tramite Cedola ta' depozitu ppreżentata nhar il-wiehed u tletin (31) ta' Settembru elf disa' mija u disghin (1990), liema Cedola qeda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok D.

5. Illi ghalhekk originarjament il-fond imsemmi kien jappartjeni lil Rosario Cassar, bin il-mejjet Angelo u Giuseppa nee' Falzon, imwieled il-Hamrun, li akkwista il-fond imsemmi b'subcens perpetwu mill-poter ta' Emanuel Schembri fl-atti tan-Nutar Dr George Cassar nhar is-sitta u ghoxrin (26) ta' Ottubru elf disa' mija sitta u sittin (1966).

6. Illi ir-ragel defunt tar-rikorrenti u cioe Joseph Camilleri kkonceda b'titolu ta' lokazzjoni a favur l-intimati Carmel sive Lino Chircop u Bianca Chircop il-fond suicitat.

7. Illi din il-kirja ilha vigenti ghal numru ta' snin u ghalhekk ferm qabel l-ewwel (1) ta' Gunju elf disa mija hamsa u disghin (1995) u ghalhekk l-inkwilini ghandhom il-protezzjoni ai termini tal-provedimenti tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

8. Illi l-kera li l-intimati qed ihallsu hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizju tal-propjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti huma projbiti ai termini tal-provedimenti tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew tal-artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jircievu kera gusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja l-valur tal-propjeta.

9. Illi anke bl-emendi maghmula fil-ligi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tiżdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, u ghalhekk anki l-kirja

kif awmentata bl-emedni hija irriżorja u minima u ma tirrispekkjax il-valur lokatizju tal-fond.

10. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'*fair rent*' a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-'*fair rent*' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema '*fair rent*' a tenur tal-provedimenti tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

11. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setghux qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante bil-ligi dak li kienet tircievi kienet kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

12. Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, illum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista jgib f'suq hieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn socjali li ghalih kienet giet kreata l-ligi.

13. Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm oghla mill-kirja miżera kif sucitata li qieghda tithallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinhatar perit nominandi.

14. Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera

kienu joholqu versu s-sidien ta' propjeta, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ghada teżisti diskrepanza u ghalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt tal-istat li jillegizla ghall-bzonnijiet socjali u d-drittijiet propjetarji tas-sidien li qeghdin jigu mcahda mit-tgawdija ta' hwejjighom.

15. Illi effettivament bl-istat li hija l-ligi, r-rikorrenti m'ghandiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul hajjitha u dan ghaliex jekk fil-pessima ipotesi jkunu qed jghixu mal-intimati xi qraba ai termini tal-ligi anke jekk l-istess intimati jigu nieqsa, l-esponenti xorta wahda ma tiehux lura l-pussess tal-fond imma tkun mgieghlha mil-ligi illi tibda kirja ohra sfurzata mal-qraba kif inghad.

16. Illi l-istess kirja baqghet tigedded u r-rikorrenti m'ghandha l-ebda dritt tirrifjuta li ggedded din l-kirja u wisq anqas m'ghandha dritt illi titlob żieda xierqa fil-kera li qedha tithallas gia la darba dan huwa projbit bil-provedimenti tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema pregudizzju hija ghadha issofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

17. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti qieghda tigi mcahhda mit-tgawdija tal-propjeta minghajr ma qedha tinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li tithallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

18. Illi fic-cirkostanzi l-esponenti m'ghandha l-ebda prospett ragonevoli illi hija tiehu lura l-pussess tal-fond f'hajjitha,

ghaliex sahansitra tali kirja tista tintiret mill-qraba li jkunu jghixu maghhom.

19. Illi l-privazzjoni tal-propjeta tar-rikorrenti tammonta ghal leżjoni tad-dritt tal-propjeta skond l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protokoll 1.

20. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid u l-użufruttwarju ghall-użu tal-propjeta taghha stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid u l-uzufruttwarju li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-propjeta fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, § § 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

21. Illi in oltre l-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fil-provedimenti tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew fl-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995.

22. Illi l-esponenti lanqas tista' tibda tghix fil-fond kif tixtieq u dan minkejja illi hija l-propjetarja u l-uzufruttwarja rispettivament tal-fond in kwistjoni, li biss pero qedha tinkera ghal somma tant irrizorja.

23. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi b'tali mod illi bid-

dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-provedimenti tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikoli 3 u 4, jilliedu d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti gia la darba icahhad lill-esponenti mit-tgawdija tal-propjeta li jikkreja sproporzjon u ghalhekk il-ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata.

24. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-propjeta` taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, ghandhom id-dritt li jirifjutawli jeceddu l-kuntratt lokatizju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied, haga reża impossibbli bil-provedimenti tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta f'kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-emendi.

25. Illi ghalhekk l-esponenti umilment ihossa li fir-rigward taghha qed jigi miskur l-Artikolu 37 u 35 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi hija b'mod diskriminatorju qedha tigi privata u mcahhda mit-tgawdija tal-propjeta taghha minghajr ma tinghata kumpens gust ghal dan.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi taqta u tiddeciedi din il-kawża billi:

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-provedimenti tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kapitolu u bl-opra tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Carmel sive Lino Chircop u Bianca Chircop tal-fond 'Blanche House', Triq il-Ghasafar gia St. Francis Street, Hamrun u li qeghdin icahdu lill-esponenti milli tircievi kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

ii. Tordna u taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż li jigi dikjarat illi l-intimati ma jistghux jibqaw juzufruwixxu mill-protezzjoni tal-ligi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intmati Carmel sive Lino Chircop u Bianca Chircop mill-fond de quo.

iii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni Pekunjarji kif ukoll non-Pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

v. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li min issa ingunti għas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib **prova tat-titolu** li allegatament tgawdi fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, *ossia* l-fond bl-isem Blanche House, fi Triq l-Għasafar, il-Ħamrun. Fin-nuqqas tat-tali prova, l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkunsidrati;

2. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandha tressaq prova xierqa li turi kif l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, tenut kont tal-fatt illi dawn id-dettalji huma fundamentali għall-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali imressaq mir-rikorrenti;

3. Illi subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-**terminu oriġinali** tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*;

4. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

Rigward l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

5. Bla ħsara għal dak preliminarjament eċċeppit u b'referenza għall-premessi fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel il-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)*". Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari, ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa

biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ. Il-**Kap. 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom:

(i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi;
(ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u
(iii) iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

7. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

8. Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex tilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

9. Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan

għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħall-każ odjern, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom ikun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

10. Illi ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob ukoll li tieħu lura l-post u li ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

11. Illi l-Att XXIV tal-2021 iwaqqaf ukoll il-wirt tal-kirjiet, u għalhekk il-lanjanza tar-rikorrenti illi m'għandhiex speranza reali li qatt tista' tikseb il-pussess effettiv tal-fond, fil-fehma tal-esponent, ma tistax tiġi meqjusa bħala ġustifikata;

Rigward l-iżgumbrament

12. Illi jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti. L-esponent huwa wkoll tal-umli

fehma illi din l-Onorabbli Qorti mhix il-*fora* adattata sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimati, u għalhekk l-esponent jissottometti illi t-tieni talba attriċi, bħall-ewwel talba attriċi, m'għandhiex tiġi milqugħa minn din l-Onorabbli Qorti;

Rigward l-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem

Illi bla ħsara għal dak sueċċepit, fir-rigward tat-tielet u tar-raba talba attriċi, l-esponent jissottometti illi r-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem**, stante illi tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jifformax parti mill-liġi Maltija;

13.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi kollha kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimati Carmel u Bianca Chircop li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet li qed jigu hawn elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

2. Illi l-esponenti dejjem imxew skont id-dispożizzjonijiet tal-ligi, anzi addirittura huma l-inkwilini idonei ai termini tal-ligi, sahansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrent, qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew il-ligi, u dejjem hallsu l-kera fil-hin. Ghaldaqstant, l-intimati ma ghandhom isofru l-ebda konsegwenzi ta' dan u lanqas m'ghandhom jigu l-intimati kkundannati responsabbli ghad-danni. Konsegwentament, lanqas ma ghandhom jinżammu responsabbli sabiex ihallsu xi kumpens bhala danni jew sahansitra li jiżgumbrawhom mill-fond inkwistjoni u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom;

3. Illi ghandu wkoll jinghad, illi l-esponenti ghamlu diversi xoghlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigh tal-kawża, u dan ghandu wkoll jittiehed in konsiderazzjoni meta din l-Onorabbli Qorti, tevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

4. Illi l-esponenti jgawdu mill-protezzjoni tal-ligi u kif inhu ben saput, ma ghamlu l-ebda ligijiet u per konsegwenza ma ghandhomx jinstabu hatja ta' xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, kif minnha allegat, u lanqas konsegwentement ma ghandhom ibatu ebda konsegwenzi, jew jigu ddikjarati responsabbli ghal xi danni, wisq anqas jigu kkundannati jhallsu kumpens jew sahansitra li jiżgumbrawhom mill-fond inkwistjoni;

5. Illi l-esponenti qeghdin igawdu d-drittijiet taghhom fuq il-proprjetà de quo b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taht il-ligijiet tal-kera u ghalhekk mhux qed jippregudikaw d-drittijiet tar-rikorrent;

6. Illi m'hemm l-ebda vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-Bniedem u ebda ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta da parti tal-intimati, fis-sens li l-kera li tithallas minnhom hija skond il-ligi vigenti u ragjonevolment adekwata fil-kuntest u proporzjonata meta kkomparata mal-fond de quo;

7. Illi bla hsara ghall-premess jinghad li l-ilment tar-rikorrent ma jistax jigi kopert mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan ghaliex Kapitoli 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta bhala ligijiet li dahlu fis-sehh qabel l-1962 jinsabu mharsa permezz tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-"Ebda haga fl-Artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma ghandha tolqot il-hdim ta' xi ligi fis-sehh minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi ligi maghmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi ligi fis-sehh minnufih qabel dik id-data (jew xi ligi li minn żmien ghal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)..";

8. Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjetà skont l-interess generali. Anki skont il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u x'miżuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigjiet socjali. Il-ligijiet li qed tilmenta minnhom ir-rikorrent huma mahsuba sabiex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar ta' abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu koncess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistghux jigu kklassifikati bhala mhux legittimi jew mhux fl-interess generali u intimati

huma tal-opinjoni li dawn l-artikoli assolutament m'ghandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittjiet fundamentali tal-bniedem;

9. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi hadd jircievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' propjetà li qed isservi ghal-finijet ta' social housing, żgur li ma jistax jigi kkontemplat xi dritt simili;

10. Illi f'cirkostanzi bhal dawn fejn jeżisti interess generali legitimu, ma tistax tpoggi fl-istess keffa l-valur tal-propjetà fis-suq hieles ma' dak il-valur li wiehed ghandu jhallas fil-kuntest ta' social housing. L-ghan wara dawn il-ligijiet huwa li jipprovdu ghall-interess generali u cioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-każ ta' '**Amato Gauci vs Malta**' rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. " Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza taghha ricenti fl-ismijiet '**Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et**' tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa pacifiku li fejn tidhol il-materja ta' Akkomodazzjoni socjali l-istati membri ghandhom margini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu legittimi, l-ghan socjali ghandu jwassal ghal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq hieles";

11. Illi ghaldaqstant, jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrent meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegizla fil-kuntest ta' mizuri socjali fosthom fil-qasam

tad-djar. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jigi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju ghall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas socjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinholoq kriżi li tghabbi lil hafna familji b'pizijiet li ma jifilhux ghalihom;

12. Illi jekk ir-rikorrent qed tilmenta li qed tigi pregudikata minhabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tnehhija tal-Artikoli tal-Kap. 125, tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jinghad ghaliex ma jkunx jaghmel sens li wiehed jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimità tal-miżuri msemmija biex imbaghad jinnewtralizzahom billi jaghmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

13. Illi din hija l-unika residenza tal-eccipjenti li huma nies ta' certa eta` u ghandu jkollhom s-serhan tal-mohh li mhux ser jigu żgumbrati minn darhom li ilhom jokkupaw ghal dawn l-ahhar snin u f'dan ir-rigward irid jittiehed kont tal-fatt illi l-hardship li jistghu jsofru l-intimati huwa ferm akbar minn dak li talvolta tista' ssofri r-rikorrent;

14. Illi it-talba tar-rikorrent biex din l-Onorabbli Qorti tiddikkjara li l-intimati ma jistghux jibqghu jistriehu fuq-dispożizzjonijet u jużufruwixxu ruhhom mill-protezzjoni li taghtihom il-ligi, ghandha tigi michuda in toto stante ghall-fatt illi gia ladarba din l-Onorabbli Qorti tiehu in konsiderazzjoni il-fatt li joghgobha tordna kumpens u tillikkwida d-danni ai termini tal-ligi hekk kif rikjest mir-rikorrent fir-rikors promotur, tali likwidazzjoni tad-danni tkun inkludiet wkoll il-possibilità tar-ripresa tal-fond de quo. Ghaldaqstant, l-istess rikorrent tkun

giet kumpensata b'mod ragonevoli minhabba din ir-raguni wkoll, tant li l-istess Qorti tkun holqot bilanc bejn l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent u l-kumpens adegwat li jkun inghata lilha;

15. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kemm-il darba ppronunzjat ruhha dwar il-fatt illi hi ma hijiex is-sede idonea sabiex talba ghal zgumbrament tigi ventilata. Illi kif intqal fil-kawża **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiża fis-27 ta' Gunju 2017 (Rik 96/2014) u dik ta' **Portelli vs Avukat Generali**, 45/2014 deċiża fil-25 ta' Novembru 2016, li fiha l-Qorti Kostituzzjonali sahqet li din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinari jew lill-Bord li Jirregola l-Kera u li dan ma huwiex kompitu ta' qorti kostituzzjonali u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali. Illi kif intqal ukoll fil-kawża fl-ismijiet ta' **George Parnis vs L-Avukat Generali tar-Repubblika ta' Malta u Josephine sive Joyce Pace armla ta' Anthony Pace** tas-7 ta' Mejju, 2021, "*gurisprudenza nostrali dejjem halliet l-kwistjoni ta' żgumbrament fi hdan it-tribunal appositu, anke ghaliex f'dawn il-proceduri l-intimat inkwilin li jiddahhal fihom biss ghal integrita' tal-gudizzju m'ghandux jigi msawwat bl-istess meta hu jkun biss aderixxa u approfitta mill-ligijiet tal-gurnata.*" Ghalhekk bhala stat ta' fatt, it-talba ghall-iżgumbrament mill-fond hija wahda guridikament inammissibli fil-proceduri odjerni;

16. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke kieku din il-Qorti kellha s-setgha li tordna żgumbrament, l-ebda Qorti ma ghandha l-gurisdizzjoni tordna żgumbrament meta kera tkun skond id-dettami tal-ligi;

17. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, irid jigi kkunsidrat minn din l-Onorabbli Qorti, li fl-eventwalità li jidrilha li fil-każ odjern ghandu jkun hemm rimedju effettiv, tali decizjoni ma ghandhiex tohloq ingustizzja socjali ohra, dik ta' l-iżgumbrament tal-inkwilini;

18. Illi b'referenza ghat-talbiet tar-rikorrent relatati mat-talba ta' kumpens u danni ai termini tal-Artikolu 41 tat-Trattat tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, fil-fehma umli tal-esponenti tali talbiet ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti ghaliex dan l-Artikolu huwa applikkabbli biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin;

19. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma hemm l-ebda certezza illi li kieku l-fond de quo ma kienx suggett ghad-dispożizzjonijiet ta' Kap. 125 u/jew Kap. 69 tal- Ligijiet ta' Malta, tali fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu ghal dawn l-ghexieren ta' snin minghajr interruzzjoni. Konsegwentament din l-Onorabbli Qorti ghandha tiehu konsiderazzjoni dan il-fatt fl-eventwalità li joghgobha tordna kumpens tillikkwida d-danni ai termini tal-ligi hekk kif rikjest mir-rikorrent fir-rikors promotur;

20. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tilqa' it-talbiet attrici ghall-kumpens u likwidazzjoni tad-danni, ghandu jkun l-Istat li jerfa' r-responsabbiltà tal-prezz finanzjarju ta' ligi li dahhal l-Istat stess u mhux l-intimati. Jekk it-talbiet attrici jintlaqghu, l-intimati ser jghaddu minn piż finanzjarju enormi (hardship) liema piż ma' piż ma ghandhomx jerfghu huma iżda tali piż ghandu jigi merfugh mill-Istat b'miżuri socjali adekwati;

21.Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawża;

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet l-intimati jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt gialadarba r-rikorrent ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.'.

Rat ix-xhieda, cedola ta' depositu, kuntratt, testment, cedola ta' depositu u fidi ta' cens, certifikat ta' dekontroll, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Lulju, 2021 Dr Roberto Spiteri talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond Blanche House fi Triq l-Ghasafar, gja St Francis Street, Hamrun u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat ghal dan il-ghan lil Perit Mario Cassar. Ir-rikorrenti nghataw terminu ta' 10 tijiem sabiex jindikaw permezz ta' nota s-sena minn meta ghandu jirrelata l-Perit Cassar u kull hames snin minn dik is-sena sal-5 ta' Mejju, 2021 liema nota ghandha tigi komunikata lil Perit Cassar u rat in-nota prezentata fl-atti nhar is-16 ta' Lulju, 2021 (fol. 33) fejn permezz taghha nfurmaw lil Qorti u ndikaw lil Perit Cassar li huwa ghandu jirrelata mis-sena 1970;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar prezentat fl-atti nhar il-11 ta' Awwissu, 2021 u mahluf nhar il-11 ta' Ottubru, 2021 a fol. 40 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Mejju, 2022 dehret Maria Doris Camilleri li uriet lil Qorti prokura li tevidenzja li hija awtorizzata li tidher ghan-nom tar-rikorrenti anki fi proceduri fil-Qorti u fejn l-istess Maria Doris Camilleri ddikjarat li ommha ghandha 93 sena u hija bedridden. Rat ukoll li Maria Doris Camilleri telghet tixhed fl-istess seduta;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Concetta sive Cettina Camilleri ntavolat nhar is-27 ta' Jannar, 2023 fejn talbet li l-Qorti joghgobha tordna korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens illi kull fejn f'dak l-att hemm referenza ghall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, immedjatament qabel tali referenzi jizdiedu l-kliem "il-provedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew:". Rat li ghalkemm ordnat in-notifika tal-istess rikors, sal-lum il-Qorti baqghet minghajr ebda informazzjoni dwar jekk dan giex notifikat jew le lill-kontro-partijiet. Il-Qorti rat izda d-decizjoni recenti tal-Qorti Kostituzzjonali datata 29 ta' Marzu, 2023 fl-ismijiet **Carmel Mangion et -vs- L-Avukat tal-Istat et** fejn ghamlitha cara li f'kaz li ma japplikax il-Kap. 69 izda l-Kap. 158 il-Qorti xorta wahda hija tenuta li tikkunsidra l-kaz u taghti decizjoni w'ghaldaqstant ghaddiet sabiex tilqa' t-talba kif dedotta permezz ta' digriet datat 24 ta' April, 2023;

Rat ir-rikors ta' Vincent Camilleri et intavolat nhar is-16 ta' Jannar, 2023 fejn permezz tieghu talab lil Qorti joghgobha a tenur tal-Artikolu 806 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta tawtorizzahom jkomplu l-kawza flok il-mejta Concetta sive Cettina Camilleri, rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat intavolata nhar l-20 ta' Frar, 2023 u wara li qieset id-dokumentazzjonim annessa mar-rikors ghaddiet sabiex laqaghet it-talba kif dedotta u awtorizzat il-legittimazzjoni tal-atti kif mitluba permezz ta' dgiriet tal-24 ta' April, 2023;

Rat illi fil-verbal datat 5 ta' Lulju, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti Concetta sive Cettina Camilleri tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bl-isem 'Blanche House' fi Triq l-Ghasafar gja St Francis Street, Hamrun liema fond ilu mizmum b'titolu ta' kera mill-intimati Carmel sive Lino u martu Bianca Chircop l-fuq minn sitta u hamsin (56) sena (ara deposizzjoni ta' bint ir-rikorrenti Maria Dolores Camilleri a fol. 54 et seq tal-process).

2. Illi r-rikorrenti Camilleri tispjega li l-fond in kwistjoni kien gie akwistat minnha flimkien ma' zewgha Joseph Camilleri permezz ta' kuntratt ta' subenfitewsi datata 27 ta' Ottubru, 1966 fl-atti tan-Nutar Dr George Cassar fejn Rosario Cassar kien ceda, assenja u ttrasferixa lil Joseph Camilleri – zewgt ir-rikorrenti s-subutili dominju perpetwu ta' bicca art fabbrikabbli fil-Hamrun formanti parti mill-ghalqa msejha 'Tas-Samra' tal-kejl ta' cirka wiehed u sebghin punt decimali tnejn qasab kwadri (72.2 q.k) b'faccata ta' disa' qasab fuq l-

estenzjoni ta' Saint Francis Street (ara kuntratt t'akwist a fol. 7 et seq tal-process).

Illi r-ragel tar-rikorrenti Joseph Camilleri nhar il-31 ta' Settembru, 1990, permezz ta' cedola ta' depositu u fidi ta' cens kien ipprevalixxa ruhhu mill-fakulta' moghtija lilu bl-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u feda c-cens tal-fond 'Blanche House' fi Triq l-Ghasafar gja St Francis Street, Hamrun (ara cedola ta' depositu u fidi ta' cens a fol. 15 et seq tal-process).

Illi Joseph Camilleri kien gie nieqes u l-wirt u successjoni tieghu jirrizulta li huwa regolat bit-testment *unica charta* tas-7 ta' Frar, 1986 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin. Bit-testment imsemmi l-partijiet kienu hallew reciprokament lil xulxin l-uzu, it-tgawdija u dak kollu li jkunu jipposjedu fil-gurnata ta' mewthom, filwaqt li nnominaw u istitwew bhala eredi universali taghhom lil hames (5) uliedhom (ara testment a fol. 12 et seq tal-process).

3. Illi l-intimati konjugi Chircop bhal ma gja nghad ilhom jiddetjenu l-fond il-fuq minn sitta u hamsin (56) sena u ghadhom jghixu fil-fond sallum ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet ta' Malta vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni.

4. Ir-rikorrenti Concetta sive Cettina Camilleri nhar il-5 ta' Mejju, 2021 intavolat il-kawza odjerna fejn qieghda titlob li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini inkluz izda mhux limitat l-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kapitolu u

bl-operat tal-ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Carmel sive Lino Chircop u Bianca Chircop tal-fond 'Blanche House' fi Triq l-Ghasafar gja Triq San Frangisk, Hamrun u li qeghdin icahdu lilha milli tircievi kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbet ukoll li l-Qorti tordna u ttiha r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluz li jigi dikjarat illi l-intimati ma jistghux jibqaw juzufruwixxu mill-protezzjoni tal-ligi kif ukoll billi tordna l-izgumbrament tal-intimati konjugi Chircop mill-fond de quo. Talbet li jigi dikjarat u deciz li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbet li jigi likwidat l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea. Finalment talbet li tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-7 ta' Lulju, 2021 a fol. 32 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond Blanche House fi Triq l-Ghasafar, gja St Francis Street, Hamrun mis-sena 1979 u kull 5 snin sal-5 ta' Mejju, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar l-11 ta' Awwissu, 2021 a fol. 40 et seq tal-process. Fir-rapport tieghu jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli u sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valutazzjoni tal-proprjeta' u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Mario Cassar jiddikjara li bhala valur prezenti tal-proprjeta' fis-suq liberu u frank huwa ta' mitejn u ghaxar 'telf Euro (€210,000) u dan wara li ha konsiderazzjoni tal-istat ta' manutenzjoni u l-finitura u l-konfigurazzjoni prezenti li qieghed jigi mikri lill-inkwilin, l-kobor tal-fond u l-lok u li ghandu Gross Floor Area ta' cirka 115 metri kwadri. Ikompli billi jghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1970 sas-sena 2021 billi gie stmat bil-mod segwenti:

Cit-ref. JVC 300/2021				
	Central Bank	Market value.	Period	
Sena	PPI	Dep @ 6.5%/annum	5 years	Rental value @ 3.5%
1970	13	**8460**	8460	296
1971	14	9010	8460	296
1972	15	9596	8460	296
1973	15	10220	8460	296
1974	16	10884	8460	296
1975	18	**11591**	11591	406
1976	19	12345	11591	406
1977	20	13147	11591	406
1978	21	14002	11591	406
1979	23	14912	11591	406
1980	24	**15881**	15881	556
1981	26	16914	15881	556
1982	27	18013	15881	556
1983	29	19184	15881	556
1984	28.7	20431	15881	556
1985	27.3	**21759**	21759	762
1986	32.5	23173	21759	762
1987	29.1	24679	21759	762
1988	33.2	26283	21759	762
1989	39.2	27992	21759	762
1990	42.4	**29811**	29811	1043
1991	46.9	31749	29811	1043
1992	47.7	33813	29811	1043
1993	56.2	36011	29811	1043
1994	67.4	38351	29811	1043
1995	72.2	**40844**	40844	1430
1996	78.5	43499	40844	1430
1997	85.2	46326	40844	1430
1998	89.4	49338	40844	1430
1999	92.3	52545	40844	1430
2000	100	**55960**	55960	1959
2001	105.1	59597	55960	1959
2002	114.2	63471	55960	1959
2003	129.3	67597	55960	1959
2004	155.6	71991	55960	1959
2005	170.9	**76670**	76670	2683
2006	177	81654	76670	2683
2007	178.9	86961	76670	2683
2008	174.1	92614	76670	2683
2009	165.3	98633	76670	2683
2010	167.1	**105045**	105045	3677
2011	139.3	111872	105045	3677
2012	170.1	119144	105045	3677
2013	173.7	126889	105045	3677
2014	185.7	135136	105045	3677
2015	197.4	**143920**	143920	5037
2016	219.7	153275	143920	5037
2017	245.6	163238	143920	5037
2018	281.1	173848	143920	5037
2019	298.7	185148	143920	5037
2020	303.6	**197183**	197183	6901
2021	308	210000	210000	7350
			€	**96141**

Il-Qorti rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq domandi in eskussjoni u hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala l-ewwel u t-tieni eccezzjoni preliminari l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti (i) trid igib prova tat-titolu li allegatament tgawdi fuq il-fond mertu tal-proceduri, u, (ii) trid iggib prova xierqa li turi kif il-fond in kwistjoni huwa tassew soggett ghal kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta tenut kont tal-fatt li dawn id-dettalji huma fundamentali ghall-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali mressqa mir-rikorrenti.

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 sostniet kif isegwi:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 mill-Qorti Kostituzzjonali illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti Concetta sive Cettina Camilleri ressqet prova sufficjenti tat-titolu taghha sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta hija saret is-sid. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'.

<u>Prova li l-fond huwa tassew soggett ghall-kirja protetta taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi fil-mori tal-kawza wara li l-intimat Avukat tal-Istatipprezenta certifikat li l-fond kien gie dekontrollat fil-31 ta' Lulju, 1968 (fol. 58) qamet il-kwistjoni li l-fond ma huwiex verament regolat bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta pero' bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Infatti l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jaghmel kapitolu shih jitratta l-inapplikabilita' tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-kirja in kwistjoni. Isostni li sa mill-bidu kien jidher li r-relazzjoni ta' inkwilinat kienet regolata bil-Kap. 158 billi l-kera kienet fl-ammont ta' €106.30 kull tlett (3) xhur. Isostni li bil-prezentata tac-certifikat tressqet prova cara li l-kirja vigenti mhijiex regolata bil-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-fond mertu tal-kawza odjerna kien registrat bhala fond

dekontrollat. Jikkwota l-Artikolu 5(1) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

> '(1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3.'.

Minn qari ta' dan l-Artikolu 5(1) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll ta' Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa car li effettivament huwa l-Kap. 158 il-ligi applikabbli u mhux l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Fl-atti jirrizulta li r-rikorrenti nhar is-27 ta' Jannar, 2021 intavolat rikors fejn talbet li l-Qorti joghgobha tordna l-korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens li kull fejn f'dan l-att hemm referenza ghall-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta immedjatament qabel tali referenza jizdiedu l-kliem '*il-provedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew*' liema rikors gie milqugh billi essenzjalment b'tali addizzjoni ma sar l-ebda tibdil materjali fil-kawza.

Dan premess, anke li kienu ma giex intavolat dan ir-rikors mir-rikorrenti l-Qorti kellha quddiemha l-insenjament tal-Qorti tal-Appell moghti fid-decizjoni ricenti tad-29 ta' Marzu, 2023 fl-ismijiet **Carmel Mangion et -vs- L-Avukat tal-Istat et** fejn inghad illi:

> '16. Evidenti kif f'dan il-każ ir-rikorrenti ma tawx każ tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Barbara. Id-domanda hi dwar jekk l-Ewwel Qorti kellhiex tikkunsidra l-każ fil-meritu b'referenza għall-Kap. 158 ġialadarba r-rikorrenti bbażaw l-ilment fuq il-Kap. 69.
>
> 17. Fil-każ in eżami kienu l-intimati inkwilini stess li fit-

tweġiba qalu li japplika l-Kap. 158. Saħansitra fin-nota ta' sottomissjonijiet,[1] l-Avukat tal-Istat innifsu kkonferma li hekk hu. Dan ma kienx każ fejn l-Ewwel Qorti ssorprendiet lill-partijiet. Il-fatti kienu magħrufa. Hu veru li r-rikorrenti naqsu milli jitolbu korrezzjoni fir-rikors promotur.

18. Madankollu fl-aħħar mill-aħħar irrispettivament japplikax Kap. 69 jew Kap. 158, tista' tgħid li fis-sostanza l-ilment baqa' l-istess. Wara kollox iż-żewġ liġijiet kienu jimponu fuq sidien il-kera kirja protetta, bi ħlas ta' kera baxxa.[2] B'hekk il-provi tal-partijiet kienu ser jibqgħu l-istess, inkluż dak li rrelata l-perit tekniku dwar il-valur tal-fond u l-istima tal-valur lokatizju.

19. Għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 158 mhumiex identiċi, il-ġurisprudenza abbundanti in materia spiss tiġi kkwotata u applikata fil-kuntest taż-żewġ liġijiet. F'sitt faċċatti u nofs li jitrattaw dan l-aggravju, l-Avukat tal-Istat imkien ma jgħid li, kieku r-rikorrenti mpostaw il-lanjanza tagħhom taħt il-Kap. 158, kien se jassumi pożizzjoni differenti jew iqajjem xi linja difensjonali ġdida li qatt ma tqajmet fl-għadd kbir ta' sentenzi li taw il-qrati fir-rigward ta' dawn il-materji.

20. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.'.

Ghaldaqstant in vista ta' dak sueccepit il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din it-tieni eccezzjoni. S'intendi l-kawza ser tigi trattata fix-xenarju tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

---

[1] Fol. 86 *et seq*, partikolarment fol. 88, 89 u 97

[2] Ara wkoll ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat, Francis Zammit u Alfreda Zammit*** deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Diċembru 2022

<u>Eccezzjonijiet fil-Mertu:</u>

<u>Jeddijiet sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea applikati għall-fattispecie tal-kaz odjern:</u>

<u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> '(1) **Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun** ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, **u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta** li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:
>
> Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-

kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.'. (enfazi mizjuda mill-Qorti)

Illi mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista jkun ukoll kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta.

Illi skont is-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali gie rilevat illi:

'47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'.

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Rose Borg -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-11 ta' Lulju, 2016 irrilevat illi:

'13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull

ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għalkollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.'.

Illi fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et** illi:

'L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.'.

Applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern. Kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasburgu l-Att XXIII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li ta' tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

L-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'

Illi l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the

right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[3]'

Fl-istess decizjoni l-Qorti kompliet issostni li huma tlieta (3) r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-istat titqies bhala permissibbli, billi jigi analizzat is-segwenti:

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

i. Jekk il-mizura adottata mill-Istat saritx fil-kuntest ta' qafas legali:

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Bronoiwski -vs- Poland** (App. Nru. 31443/96, 147, ECtHR 2004-V) il-Qorti Ewropea rriteniet is-segwenti fir-rigward tal-ewwel element:

[3] Applikazzjoni numru: 35015/97 – 19th June, 2006.

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).
>
> 'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'.

Fil-kaz odjern billi qed nitrattaw fond dekontrollat u ghalhekk huwa applikabbli l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 jirrizulta li dan l-artikolu jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

ii. Jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu:

Illi huwa minnu li l-gurisprudenza tikkonferma li l-Att XXIII ta' l-1979 gie promulgat biex jissodisfa ghan socjali legittimu. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Amato Gauci -vs- Malta** datata 15 ta'

Settembru, 2009 l-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

> 'The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.'

Ghandu jinghad izda li l-Qorti ta' Strasburgu sabet li l-ghan socjali naqas mat-trapass tas-snin u sahansitra esprimiet id-dubju taghha dwar jekk l-ghan socjali ghadux realment jezisti fil-gurnata tal-llum. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Qorti Ewropea fil-kawza **Cassar -vs- Malta** (App nru: 50570/13) deciza fit-30 ta' Jannar, 2018 fejn inghad li:

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see **Amato Gauci**, cited above, 55, and **Anthony Aquilina**, 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see **Anthony Aquilina**, cited above, 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'.

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-

bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin w'anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess, minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

iii. Jekk il-mizura zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien:

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesgha (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrenti dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-

proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[4]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita.

"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.).

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2013 dwar l-proporzjonalita' gie dikjarat illi:

> '12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-

[4] Deciza nhar it-22 ta' Frar, 2005.

> għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'.

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[5]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz,

---

[5] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[5] u Cassar v Malta fuq citat.**

il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn erbghin (40) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 l-quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kien ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, ix-xhud Maria Dolores Camilleri bint ir-rikorrenti fil-deposizzjoni taghha moghtija fis-seduta tat-3 ta' Mejju, 2022 spjegat li kienet fl-ammont ta' tmenin lira maltin (Lm 80) fis-sena ekwivalenti ghas-somma ta' mija sitta u tmenin Ewro u hamsa u tletin centezmu (€186.35).

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'fond li l-uzu primarju tieghu huwa li jinkera bhala residenza, xorta jibqa l-fatt li l-kera mhallsa hija wahda rrizorja. Il-Qorti ser izzomm dan il-fatt quddiem ghajnejha meta tigi sabiex taghmel il-likwidazzjoni tal-kumpens u danni. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghal dak ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili

fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Grech et -vs- Awtorita' tad-Djar** deciza nhar id-29 ta' Jannar, 2016 fejn inghad illi:

> 'Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.' [para. 41].

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimati Chircop tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gjustifikat taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan premess, il-Qorti taghmel referenza ghal emendi li dahlu fis-sehh fis-sena 2018 u tiddikjara li sejra tiehu kont taghhom meta tigi sabiex tillikwida l-hlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti Camilleri fit-talbiet taghha, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, titlob ukoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi fir-rigward tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea l-Avukat tal-Istat jeccepixxi li r-rikorrenti ma tistax titlob kumpens u danni

ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li tali artikolu jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin. Tali artikolu ma jiffurmax parti mill-ligi Maltija. L-intimati Chircop fit-tmintax il-eccezzjoni resqu eccezzjoni fuq l-istess binarji tal-intimat Avukat tal-Istat.

Illi din il-Qorti gia kellha diversi okkazzjonijiet precedenti fejn trattat din l-eccezzjoni. Stante li l-Qorti taqbel ma' dak eccepit mill-Avukat tal-Istat u l-intimati Chircop ser tghaddi sabiex tilqa' dawn l-eccezzjonijiet.

Il-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Camilleri u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garbet telf pekunjarju konsiderevoli.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta

mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu, 2023 fl-ismijiet **Agnes Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 247/21/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'29. Skont l-istima tal-perit tekniku[6], il-kera fis-suq ħieles mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018[7] hi ta' madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).

30. Il-kriterji ta' Cauchi[8] jipproponu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar disgħa u għoxrin elf mija u għoxrin ewro (€29,120). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[9] jħalli bilanċ ta' madwar tlieta u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€23,300).

31. Ir-rikorrenti ddikjaraw li fl-2002 il-kera li kienu jirċievu kienet ta' Lm100 (€233) fis-sena li għoliet għal Lm200 (€466) fis-sena fl-2009. Għalhekk, fuq perjodu kkalkolat mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018 ir-rikorrenti pperċepew kera

---

[6] Fol. 40 – ibbażata fuq ir-*rental price index* u *retail price index* u aġġustata skont riċerka fil-gazzetti ta' proprjetajiet simili

[7] A.L. 259 tal-2018

[8] Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

[9] *»104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.«* .

ta' madwar sitt elef ewro (€6,000). Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ surriferit, jagħti figura ta' sbatax-il elf u tlett mitt ewro (€17,300).

32. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jonqos għal sbatax-il elf u tliet mitt ewro (€17,300). Bilanċ li huwa ftit anqas minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini Chircop ilhom igawdu l-fond zgur ghal sitta u hamsin (56) sena u ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti llum l-eredi taghha u l-uzufruttwarja saru proprjetarji tal-fond mertu tal-kawza odjerna mal-mewt ta' ommhom ir-rikorrenti Concetta sive Cettina Camilleri fit-3 ta' Novembru, 2022. Il-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni li ghandu jkun dak mis-sena 1987 u cioe' s-sena li minnha l-antekawza tar-rikorrenti inghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sal-2018 cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu. Dan qed isir fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul

is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassar jammonta komplessivament ghal dak ta' erbgha u sebghin elf wiehed u erbghin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmu (€74,041.25). Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ir-rikorrenti jghidu li huma originarjament kienu jircievu l-ammont ta' Lm80 fis-sena ekwivalenti ghal mija sitta u tmenin Ewro u hamsa u tletin centezmu (€186.35) u baqghu jircievu dan l-ammont sal-introduzzjoni tal-emendi. Dan ifisser li kumplessivament jigi li r-rikorrenti u l-ante-kawza taghhom ircivew is-somma ta' hames 'telef tmien mija u tmenin Ewro u hdax il-centezmu (€5,880.11).

€74,041.25 - €5,880.11= €68,161.14

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€68,161.14 – 30%= €47,712.80 – 20% = €38,170.24

Ammont ta' kumpens dovut: tmienja u tletin elf mija u sebghin Ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€38,170.24).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-

drittijiet fondamentali taghha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' hamest 'telef (€5,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Talba ghal zgumbrament:</u>

Dwar il-parti tat-talba relatata mal-izgumbrament mill-fond bl-isem 'Blanche House', Triq l-Ghasafar gja St Francis Street, Hamrun l-intimat Avukat tal-Istat fit-tnax il-eccezzjoni jeccepixxi li din il-Qorti mhix il-fora adattata sabiex jigi ordnat l-izgumbrament tal-intimati. L-intimat Chircop wkoll fil-hmistax il-eccezzjoni eccepew illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili kemm il-darba ppronunzjat ruhha dwar il-fatt li m'hijiex is-sede idonea sabiex talba ghal zgumbrament tigi ventilata. Eccepew ukoll fis-sittax il-eccezzjoni li anke kieku din il-Qorti kellha s-setgha li tordna l-izgumbrament l-ebda Qorti m'ghandha l-gurisdizzjoni tordna l-izgumbrament meta kera tkun skond id-dettami tal-ligi.

Illi gie ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet **J & C Properties Limited (C-29114) -vs- Nazzareno Pulis et** deciza nhar is-27 ta' Frar, 2020 illi:

> 'Fid-decizjoni tal-ECHR tat-22 ta` Frar 2012 dwar just satisfaction fil-kaz ta' Frendo Randon and Others v. Malta, inghad :-
>
> 16. As the Court has held on a number of occasions, a judgment in which the Court finds a breach imposes on the

respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see Iatridis v. Greece (just satisfaction) [GC}, no. 31107/96 §32, ECHR 2000- XI, and Guiso- Gallissay v. Italy Just satisfaction) [GC], no. 58858/00, § 90, 22 December 2009). The Contracting States that are parties to a case are in principle free to choose the means whereby they will comply with a judgment in which the Court has found a breach. This discretion as to the manner of execution of a judgment reflects the freedom of choice attached to the primary obligation of the Contracting States under the Convention to secure the rights and freedoms guaranteed (Article 1). If the nature of the violation allows of restitutio in integrum it is the duty of the State held liable to effect it, the Court having neither the power nor the practical possibility of doing so itself. If; however, national law does not allow - or allows only partial reparation to be made for the consequences of the breach, Article 41 empowers the Court to afford the injured party such satisfaction as appears to it to be appropriate."

Issir referenza wkoll ghad-decizjoni tal-ECtHR tat-12 ta` Gunju 2012 fil-kaz ta` Lindheim and Others v. Norway fejn inghad :-

"Whilst in reaching the above conclusion the Court has focused on the particular circumstances of the applicants` individual complaints, it adds by way of a general observation that the problem underlying the violation of Article 1 of Protocol No. 1 concerns the legislation itself and that its findings extend beyond the sole interests of the applicants in the instant case. This is a case where the Court

considers that the respondent State should take appropriate legislative and/or other general measures to secure in its domestic legal order a mechanism which will ensure a fair balance between the interests of lessors on the one hand, and the general interests of the community on the other hand, in accordance with the principles of protection of property rights under the Convention."

Il-Qorti tishaq illi procediment tax-xorta tal-lum mhuwiex il-forum appozitu sabiex tinghata decizjoni dwar jekk inkwilin (li sal-lum kellu titolu naxxenti minn ligi tal-pajjiz) ghandux jigi zgumbrat jew le. Huma t-tribunali jew qrati ordinarji li ghandhom il-kompetenza li jesprimu ruhhom dwar talbiet mis-sid ghar-ripreza ta` fondi li jistghu jinvolvu l-izgumbrament tal-inkwilin. Ghall-fini tal-procediment odjern, dik rilevanti hija l-konsiderazzjoni ta` jekk ligi u/jew l-applikazzjoni taghha tkunx ivvjolat il-jeddijiet fondamentali tal-persuna u allura jekk abbazi tal-fattispeci ta` kull kaz dik il-ligi ghandhiex tkun applikata bejn il-partijiet kemm-il darba l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta` l-persuna koncernata.

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, jirrizulta li ladarba l-inkwilini agixxew skont il-ligijiet vigenti m`ghandhomx legalment jirrispondu ghall-kostituzzjonalita` o meno tal-ligi kif applikata, jew li jkunu ordnati jaghtu rimedju lir-rikorrenti jew jehlu l-ispejjez tal-kawza.

L-Istat huwa responsabbli ghall-promulgazzjoni tal-ligi u ghalhekk ghandu jkun l-Istat illi jwiegeb.'

Illi din il-Qorti taqbel ma' dan il-hsieb u taghmlu taghha. In oltre' tirrileva li din il-Qorti m'hijiex vestita b'dik il-kompetenza li

tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilini tieghu igawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja u cioe' l-Bord li Jirregola l-Kera. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dik il-parti tat-tieni talba tar-rikorrenti Camilleri llum l-eredi u l-uzufruttwarja taghha relatata mal-izgumbrament.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali bil-mod kif isegwi:

1. Tilqa' t-tnax il-eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-hmistax il-eccezzjoni tal-intimati Chircop dwar l-inkompetenza tal-Qorti li tordna l-izgumbrament tal-inkwilini filwaqt li tiddikjara s-sittax il-eccezzjoni bhala sorvolata;

2. Tilqa' t-tieni parti tal-eccezzjoni numerata tnax tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tmintax il-eccezzjoni tal-intimati Chircop billi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni m'huwiex applikabbli ghall-Qrati Maltin;

3. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Chircop sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

4. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-opra tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Carmel sive Lino Chircop u Bianca

Chircop tal-fond 'Blanche House', Triq il-Ghasafar gia St. Francis Street, Hamrun u li qeghdin icahdu lir-rikorrenti milli tircievi kirja gusta, u wasslu ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

5. Tichad it-tieni talba f'dik il-parti fejn qed jintalab l-izgumbrament tal-intimati filwaqt li t-tilqa' l-bqija tat-talba limitatament ghar-rimedji li ser jigu ordnati kif isegwi.

6. Tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnha sofferta u tichad dik il-parti relatata mal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Tilqa' limitatament ir-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' tlieta u erbghin elf mija u sebghin Ewro u erbgha u ghoxrin centezmu (€43,170.24);

8. Tilqa' limitatament l-hames eccezzjoni u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluzi dawn tal-intimati Chircop.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' April, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' April, 2023